

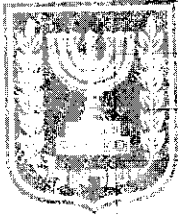
1985/51

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0308692

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים - דרח יריחו, ראס אלעמוד



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
23-03-2017



מחוז ירושלים  
ראס אלעמוד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הועדה המחוזית החליטה ביום:

22/11/2015

להפקיד את התכנית

כ"א ח' 2016

03/08/2016

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

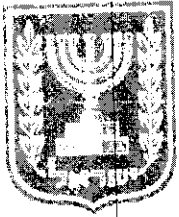


מחוז ירושלים  
ראס אלעמוד

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.12.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

נשוא התוכנית מגרש שעליו בנוי בניין מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית. על המגרש חלה תוכנית 3085 המגדירה את הנכס כאזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית מציעה הגדלת זכויות הבנייה ע"י תוספת 2 קומות.



מדינת ישראל  
משרד הפנים



מדינת ישראל  
משרד הפנים



מדינת ישראל  
משרד הפנים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 תוספת שתי קומות מעל בניין קיים - דרח יריחו, ראס אלעמוד

מספר התכנית      101-0308692

1.2 שטח התכנית      1.441 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק      לייר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223825

קואורדינטה Y 630845

1.5.2 תיאור מקום שכונת ראס אל-עמוד, מזרחית לדרך יריחו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך יריחו		

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	ביטול	תוכנית זו מבטלת בתחומה את תוכנית 3085. כל יתר ההוראות בתוכנית 3085 ימשיכו לחול.	4077	1301	21/01/1993
4585 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4585 / ב ממשיכות לחול.	5432	3982	31/08/2005
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת בתחומה את תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022.א.	4847	2432	30/01/2000



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קיימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קיימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	29/05/2016	מחמד קיימרי	31/05/2016	נספח בינוי, מחייב בעניין מסי קומות, גובה בניין וקווי בניין.	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 250	1	28/02/2016	מחמד עמרו	06/03/2016	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		31/05/2016	מחמד קיימרי	31/05/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	פרטי	אחמד וזווז	לי"ר	לי"ר	ירושלים	דרך יריחו		02-6282162	02-6282162	nabilmarmash@yahoo.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד וזווז	לי"ר	לי"ר	ירושלים	דרך יריחו		02-6282162	02-6282162	nabilmarmash@yahoo.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחמד וזווז	לי"ר	לי"ר	ירושלים	דרך יריחו		02-6282162	02-6282162	nabilmarmash@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע. מובהר כי אין באישור התוכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התוכנית בקרקע הכלולה בתוכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@gmail.com

תכנית מס': 101-0308692 - שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל בניין קיים - דרך יריחו, ראס אלעמוד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מסומך	מודד	זיד מוסטפה	1423	לי"ר	ירושלים	דרך רמאללה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
מהנדס תנועה/	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		info@yarden-eng.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות מגורים לשם תוספת 8 יחידות דיור מעל בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למיוחד לאזור מגורים ב'.

קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית ל- 11 יח"ד.

קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 2,648 מ"ר.

קביעת מס' קומות מרבי ל- 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.

קביעת הוראות לזיקת הנאה.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

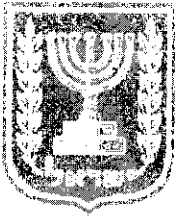
קביעת קווי בניין חדשים.

קביעת הוראות להפקעת דרך.

קביעת הוראות לחזית מסחרית.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

קביעת הוראות להריסת גדר.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.441

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+8	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,433		+1,102.69	330.31	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	307		-36.22	343.22	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101		מגורים ב'	1
מגורים ב'	1		מגורים ב'	1
			מגורים ב'	1
			מגורים ב'	1
			מגורים ב'	1
			מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

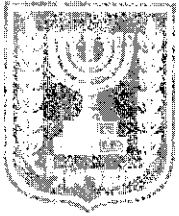
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	162.89	11.30
מגורים 5 מיוחד	1,278.07	88.70
סה"כ	1,440.96	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.89	11.30
מגורים ב'	1,278.07	88.70
סה"כ	1,440.97	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	208.01
מנהרה/מעבר תחתי	938.71



משרד  
התכנון  
והבנייה



משרד  
התכנון  
והבנייה



משרד  
התכנון  
והבנייה

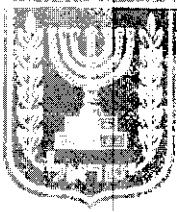
## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר. מגורים.	
הוראות	4.1.2
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	א
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי תקן החנייה התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא תיאום התוכנית עם מתלקות עיריית ירושלים: נגישות, שפיע, דרכים, תברואה, איכות הסביבה ושפיע עצים.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ב
<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לסוג האבן בבניין הקיים.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	ג
<p>1. נגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	ד
<p>הגדר המסומנת בתשריט בצהוב הינה להריסה, ותיהרס על חשבון מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן טופס 4.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	ה
<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>	

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                      2. מקומות החנייה עבור המגורים תהיינה כולן בחנייה תת קרקעית.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                      3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                      4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדוכללה כ הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.                      2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל ולכלי רכב.                      2. שטח זה יפותח כחלק מהדרך הסמוכה לו, למדרכה וחניית כלי רכב.</p>
יא	<p><b>דרכים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מנהרה/מעבר תחתי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כמנהרה מיועד לדרך במפלס התת קרקעי. על שטח זה ימשיכו לחול הוראות תוכנית 4585/ב.</p>



	<b>4.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</li> <li>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</li> <li>3. על שטח הדרך יחולו הוראות ההפקעה המצוינות בסעיף 6 להלן.</li> </ol>	

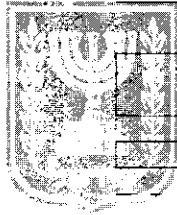


מועד הפיקה: 14/07/2016

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(1)	צידי- שמאלי	צידי- ימני							0		307	1278	1	1	מסחר	מגורים ב'		
(1)				9	11			605	0	303	1433	1278	1	1	מגורים	מגורים ב'		
(1)		1	4	(2) 13.25	9	11	46	228	2648	605	0	303	1740	1278	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(1)	(1)	1	1	מסחר	מגורים ב'
(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 15.91 מ' מעל הכניסה הקובעת..





## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עיני מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו כ- 10 שנים.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אחמד וזוו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
יזם	שם: אחמד וזוו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד וזוו	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד קיימרי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מודון- תכנון ושמאות מקרקעין		חתימה:

